

東京カンテイ、中古マンション市場における流通戸数と価格改定の最新動向を調査

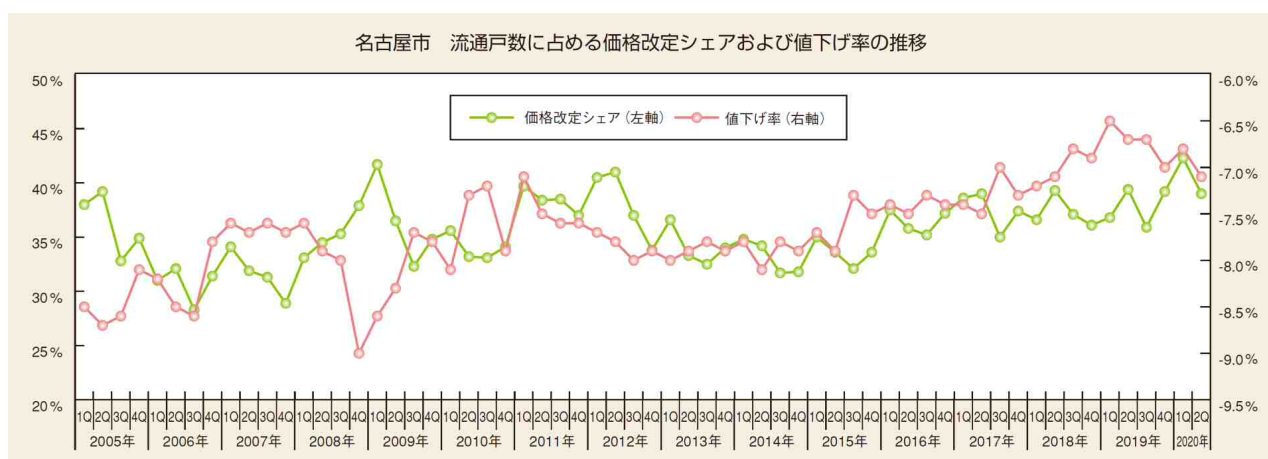
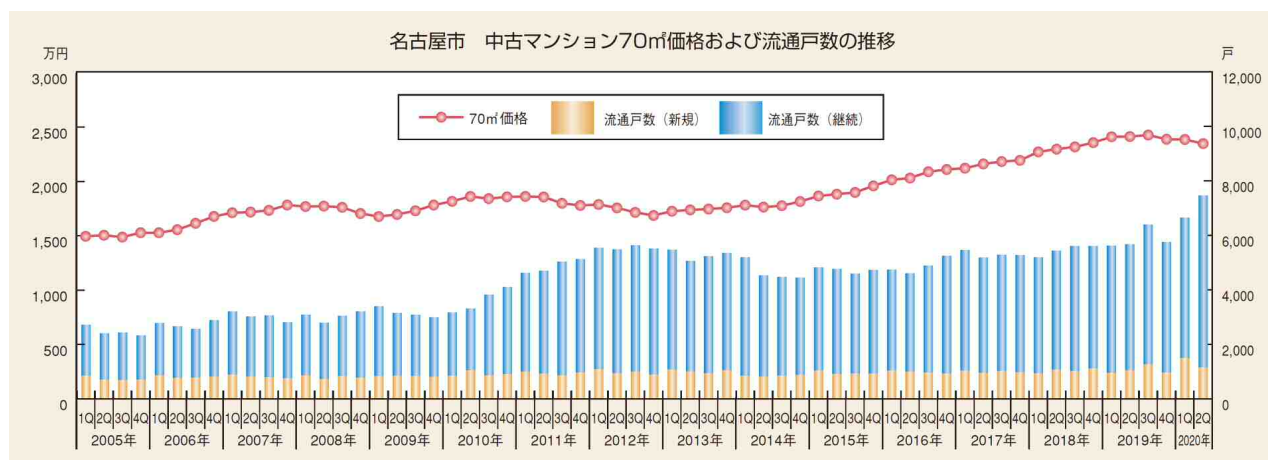
名古屋市の新規流通戸数 2020年の第1四半期は1,501戸の大幅増加

新型コロナ禍によるパニック的な動きが表面化 継続流通戸数や価格改定シェアも高水準

中古マンション価格と各指標(※数値一覧は次頁に掲載)の2005年～2020年6月までの最新データを掲出するとともに、高水準な価格を維持し続ける中古マンション市場における“水面下での動き”について改めて検証を行った。なお、今回からはマーケットの状況をより把握しやすくするために、流通戸数を「新規(=当月に新たに流通したもの)」と「継続(=当月よりも前から流通し続けているもの)」に区分した。また、価格改定シェアの算出に当たっては母数を「全ての流通戸数」→「継続流通戸数のみ」とし、実態に合わせるように改めた。

◎2013年以降の価格上昇局面における各指標の動向

中古マンション価格が2013年に上昇局面入りしていたのは名古屋市も同様であったが、その特徴は東京23区や大阪市と異なっていた。先に挙げた2つの主要都市では急激な流通戸数の増加やそれに伴う価格改定シェアの拡大に起因する形で、2016年頃に一旦は調整局面を迎えていたのだが、名古屋市の推移にはそのような変化は生じておらず、概ね2019年にかけて緩やかな上昇基調が続いていく。価格改定シェアに限れば2016年以降にやや拡大させる場面も見られたが、流通戸数に関しては急激に増加することもなく、また2012年当時のピークを下回り続けていたことから、市況感の悪化による流通戸数の滞留は起こっていなかったと判断できる。このことは同期間を通じて値下げ率が縮小傾向で推移していたことを以てしても裏付けられ、名古屋市における中古マンション市場は好調な地域経済やリニア中央新幹線の開業決定に伴う再開発、さらには投資マネーの流入などを追い風に2019年まで堅調さを維持し続けることとなる。



◎2019年～2020年上半期にかけての各指標の動向

上昇し続けた中古マンション価格が高止まりの状態を保っている一方で、各指標データを見る限りではマーケットの水面下においてやや気になる兆候も散見され始めている。2019年の第2四半期には流通戸数が2012年当時に記録したピークを上回り、続く第3四半期には6,387戸まで急増していた。消費増税に伴う住宅取得支援策の拡充まで様子見していた検討者が購入に向かうことを見越して新たに所有物件を売り出す動きが強まり、新規流通戸数は1,252戸まで増加していたが、実際には価格高騰への警戒感から思いのほか取引量は上向かず、継続流通戸数として徐々に滞留しつつある。

名古屋市中古マンション70㎡価格および各指標の一覧

新型コロナ禍による影響は、名古屋市中古マンション市場にも一部でパニック的な動きをもたらしていた。特に、2020年の第1四半期においてはマーケットにおける動揺がデータにも顕著に表れており、中でも新規流通戸数や価格改定シェアは前期に比べて数値が急激に増大していた。その後は市場活動の実質的な停止に伴って新規流通戸数は減少したが、継続流通している多くの住戸は反響の鈍化によって滞留したままである。また、価格改定シェアの拡大傾向は一服したがその水準は依然として高く、価格トレンドを占う上では予断を許さない状況が続いている。

	70㎡価格 (万円)	流通戸数	新規流通		継続流通		価格改定 シェア	値下げ率	
			戸数	シェア	戸数	シェア			
2005年	1Q	1,495	2,706	840	31.0%	1,866	69.0%	38.0%	-8.5%
	2Q	1,505	2,403	697	29.0%	1,706	71.0%	39.2%	-8.7%
	3Q	1,488	2,435	689	28.3%	1,746	71.7%	32.8%	-8.6%
	4Q	1,528	2,321	697	30.0%	1,624	70.0%	34.9%	-8.1%
2006年	1Q	1,528	2,775	859	31.0%	1,916	69.0%	31.0%	-8.2%
	2Q	1,556	2,659	766	28.8%	1,893	71.2%	32.1%	-8.5%
	3Q	1,615	2,563	774	30.2%	1,789	69.8%	28.3%	-8.6%
	4Q	1,678	2,881	813	28.2%	2,068	71.8%	31.4%	-7.8%
2007年	1Q	1,712	3,206	889	27.7%	2,317	72.3%	34.1%	-7.6%
	2Q	1,718	3,015	811	26.9%	2,204	73.1%	31.9%	-7.7%
	3Q	1,734	3,058	790	25.8%	2,268	74.2%	31.3%	-7.6%
	4Q	1,783	2,806	755	26.9%	2,051	73.1%	28.9%	-7.7%
2008年	1Q	1,769	3,089	861	27.9%	2,228	72.1%	33.1%	-7.6%
	2Q	1,773	2,793	722	25.9%	2,071	74.1%	34.5%	-7.9%
	3Q	1,762	3,048	824	27.0%	2,224	73.0%	35.3%	-8.0%
	4Q	1,705	3,200	782	24.4%	2,418	75.6%	37.9%	-9.0%
2009年	1Q	1,677	3,386	835	24.7%	2,551	75.3%	41.7%	-8.6%
	2Q	1,696	3,155	848	26.9%	2,307	73.1%	36.5%	-8.3%
	3Q	1,730	3,085	827	26.8%	2,258	73.2%	32.3%	-7.7%
	4Q	1,783	2,985	810	27.1%	2,175	72.9%	34.8%	-7.8%
2010年	1Q	1,817	3,162	837	26.5%	2,325	73.5%	35.6%	-8.1%
	2Q	1,862	3,307	1,040	31.4%	2,267	68.6%	33.2%	-7.3%
	3Q	1,842	3,819	854	22.4%	2,965	77.6%	33.1%	-7.2%
	4Q	1,858	4,099	901	22.0%	3,198	78.0%	34.1%	-7.9%
2011年	1Q	1,862	4,614	986	21.4%	3,628	78.6%	39.7%	-7.1%
	2Q	1,857	4,699	930	19.8%	3,769	80.2%	38.4%	-7.5%
	3Q	1,799	5,029	862	17.1%	4,167	82.9%	38.5%	-7.6%
	4Q	1,779	5,126	959	18.7%	4,167	81.3%	37.0%	-7.6%
2012年	1Q	1,788	5,541	1,088	19.6%	4,453	80.4%	40.5%	-7.7%
	2Q	1,757	5,481	932	17.0%	4,549	83.0%	41.0%	-7.8%
	3Q	1,715	5,633	992	17.6%	4,641	82.4%	37.0%	-8.0%
	4Q	1,687	5,514	883	16.0%	4,631	84.0%	33.8%	-7.9%
2013年	1Q	1,726	5,477	1,064	19.4%	4,413	80.6%	36.6%	-8.0%
	2Q	1,738	5,053	1,005	19.9%	4,048	80.1%	33.3%	-7.9%
	3Q	1,746	5,226	935	17.9%	4,291	82.1%	32.5%	-7.8%
	4Q	1,758	5,356	1,047	19.5%	4,309	80.5%	34.0%	-7.9%
2014年	1Q	1,782	5,189	845	16.3%	4,344	83.7%	34.8%	-7.8%
	2Q	1,764	4,519	823	18.2%	3,696	81.8%	34.2%	-8.1%
	3Q	1,777	4,465	843	18.9%	3,622	81.1%	31.7%	-7.8%
	4Q	1,815	4,448	876	19.7%	3,572	80.3%	31.8%	-7.9%
2015年	1Q	1,866	4,818	1,032	21.4%	3,786	78.6%	35.0%	-7.7%
	2Q	1,883	4,769	911	19.1%	3,858	80.9%	33.6%	-7.9%
	3Q	1,899	4,589	926	20.2%	3,663	79.8%	32.1%	-7.3%
	4Q	1,959	4,728	925	19.6%	3,803	80.4%	33.6%	-7.5%
2016年	1Q	2,015	4,741	1,033	21.8%	3,708	78.2%	37.5%	-7.4%
	2Q	2,031	4,598	984	21.4%	3,614	78.6%	35.8%	-7.5%
	3Q	2,089	4,888	967	19.8%	3,921	80.2%	35.2%	-7.3%
	4Q	2,110	5,241	923	17.6%	4,318	82.4%	37.2%	-7.4%
2017年	1Q	2,122	5,460	1,032	18.9%	4,428	81.1%	38.6%	-7.4%
	2Q	2,161	5,178	952	18.4%	4,226	81.6%	39.0%	-7.5%
	3Q	2,183	5,287	1,021	19.3%	4,266	80.7%	35.0%	-7.0%
	4Q	2,194	5,267	983	18.7%	4,284	81.3%	37.4%	-7.3%
2018年	1Q	2,272	5,196	941	18.1%	4,255	81.9%	36.6%	-7.2%
	2Q	2,297	5,432	1,066	19.6%	4,366	80.4%	39.3%	-7.1%
	3Q	2,318	5,603	1,014	18.1%	4,589	81.9%	37.1%	-6.8%
	4Q	2,357	5,603	1,108	19.8%	4,495	80.2%	36.1%	-6.9%
2019年	1Q	2,411	5,618	955	17.0%	4,663	83.0%	36.8%	-6.5%
	2Q	2,413	5,673	1,044	18.4%	4,629	81.6%	39.4%	-6.7%
	3Q	2,427	6,387	1,252	19.6%	5,135	80.4%	35.9%	-6.7%
	4Q	2,388	5,751	968	16.8%	4,783	83.2%	39.2%	-7.0%
2020年	1Q	2,386	6,640	1,501	22.6%	5,139	77.4%	42.3%	-6.8%
	2Q	2,348	7,455	1,156	15.5%	6,299	84.5%	39.0%	-7.1%

※「価格改定シェア」とは、各月での継続流通戸数のうち直近3ヵ月間において一度でも値下げを行った住戸の割合である。

また、これらの住戸において当該期間で最も高い売却価格と最も安い売却価格から「値下げ率」を算出している。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2020年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。